

#### 四、估价对象

##### (一) 估价对象基本状况

估价对象为位于山东省菏泽市巨野县佳信公馆（现为佳信国际公馆）12号楼1单元3401室及D47车位房地产，财产范围包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的《不动产房屋



查询结果》《房地产权登记信息》等资料复印件，结合实地查勘，估价对象基本情况如下：

房屋所有权人为姚青云，坐落为佳信国际公馆 12 号楼 1 单元 3401，规划用途为住宅，房屋结构为钢混结构，建成年代为 2019 年，总层数为 37 层（地上 35 层，地下 2 层），3401 室位于第 33 层，建筑面积 153.67 m<sup>2</sup>（其中专有建筑面积 123.55 m<sup>2</sup>，分摊建筑面积 30.12 m<sup>2</sup>）。D47 号车位位于第-2 层，建筑面积为 29.38 m<sup>2</sup>。

于价值时点，估价对象存在查封情况。结合本次估价目的，本次评估未考虑抵押、查封情况对估价结果的影响。

## （二）土地基本状况

1、四至：估价对象所在项目东至光明路，西至甘棠路，北至凤台路，南至规划路。

2、形状：估价对象所在项目土地形状呈矩形。

3、开发程度：估价对象宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气）及建筑物已建成。

4、土地使用期限：2017 年 6 月 30 日起 2087 年 6 月 29 日止。

## （三）建筑物基本状况

估价对象位于山东省菏泽市巨野县佳信公馆 12 号楼，该楼栋共两个单元，单元门为玻璃门，大堂地面、内墙面为瓷砖，顶棚石膏板，两梯四总楼层为 37 层（地上 35 层，地下 2 层），3401 室位于第 33 层，建筑面积为 153.67 m<sup>2</sup>，用途为住宅；D47 号车位位于第-2 层，建筑面积为 29.38 m<sup>2</sup>，用途为车位。

1、设施设备：估价对象所在楼栋管道通畅，水卫、电照、燃气、暖





气、电梯、消防等设备运转正常。

## 2、装饰装修

### (1) 外部装修

外墙面底座为石材贴面，上部为涂料。

### (2) 302 室内部装修

入户门为防盗门，实地查勘时，由于当事人原因，注册房地产估价师未能进入 3401 室内部实地查勘。经过现场与法院工作人员沟通确认，本次估价 3401 室内部装修情况按照一般装修进行设定。

### (3) D47 号车位装修

地面为水泥，内墙面及顶棚刷白。

3、建成时间：2019 年。

4、建筑结构：钢混。

5、新旧程度：估价对象成新度较好。

6、维护状况：根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象维护保养情况较好。

## (四) 区位状况

### 1、位置状况

估价对象坐落于山东省菏泽市巨野县佳信公馆 12 号楼 1 单元 3401 室，凤台路与光明路交叉口西南角，距离巨野县人民政府约 1.7 公里。估价对象所在项目东临光明路，西临甘棠路，北临凤台路，南临规划路。估价对象所在楼栋总楼层为 37 层（地上 35 层，地下 2 层），3401 室位于 35 层，朝向为南北，D47 号车位位于第-2 层。

### 交通状况

附近有多路公交经过并在附近设





有站点。

(2) 所在区域内交通路网发达，道路体系为网格状，区域内有光明路、凤台路和甘棠路等交通主干道，主次干道道路较通畅、状况良好。

(3) 小区内设有地下停车场。

(4) 附近道路无特殊交通管制。

### 3、外部配套设施状况

#### (1) 基础设施状况

区域内基础设施达到“七通”配套（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力）。

#### (2) 公共配套设施状况

周边佳和生活超市(甘棠路店)、好邻居超市(光明路店)、媛福达超市(凤台路店)等沿街底商；有巨野农商银行、中国工商银行等金融设施；有甘棠路佳信小学、凤凰小学、巨野县彭泽小学等教育配套；有凤凰办事处社区卫生服务中心、巨野县凤凰办凤台路西段卫生室等医疗配套。

### 4、周围环境状况

#### (1) 居住成熟度

周边有河畔花都、瑞和嘉园、花冠小区、恒巨花园、金都花园等住宅区。

#### (2) 自然环境

周边无大气、噪音、水体污染。

#### (3) 人文环境

周边住宅小区较集中，社会治安状况较好。

#### (4) 景观环境

周边有老洙水河。





## 五、价值时点

价值时点为 2022 年 8 月 26 日（实地查勘之日）。

## 六、价值类型

依据估价目的，确定此次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、储藏室、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## 七、估价原则

本次估价遵循估价原则：独立、客观、公正原则和合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，事实求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### （二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### （三）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似的房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

### （四）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格原则。





### (五) 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### (一) 有关法律、法规及政策文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，中华人民共和国主席令第七十四号公布，自2008年1月1日起施行。根据2008年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部的决定》修订）；

6、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，于2018年6月4日由最高人民法院审





会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

7. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号，自 2018 年 12 月 10 日起执行）；

8. 《中房学关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37 号，自 2021 年 9 月 1 日起执行）；

9. 住房和城乡建设部、自然资源部、最高院等部门规章；

10. 省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件。

## （二）技术标准

1. 《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；

## （三）估价委托人提供的资料

1. 《巨野县人民法院委托书》〔（2022）鲁 1724 执恢 194 号〕；

2. 《不动产房屋查询结果》复印件；

3. 《房地产权登记信息》复印件。

## （四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料

1. 估价对象及周围环境照片；

2. 实地查勘记录；

3. 估价人员调查和搜集的当地房地产市场有关资料等；

4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适





## 估价方法。

### (一) 方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经研究，最终选取比较法、收益法对估价对象进行评估，具体分析如下：

可选估价方法	估价方法选用相关规定	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。	估价对象为住宅房地产，所在区域同类房地产的交易较多，故可采用比较法进行评估。	选取
收益法	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。	估价对象为住宅房地产，区域该类房地产租赁市场活跃，其预期收益具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围，故可采用收益法进行评估。	选取
假设开发法	估价对象具有开发或者再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。	估价对象为已建成住宅房地产，非拟建或在建房地产，故不适合采用假设开发法进行估价。	不选取
成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金收入时，应选用成本法。	估价对象为佳信公馆（现为佳信国际公馆）12号楼的一部分，难以作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜选用成本法。	不选取

### (二) 选用估价方法定义与其测算步骤

#### 1、比较法

(1) 定义：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。





(2) 测算步骤:

① 选用直接比较法;

② 选取可比实例;

③ 对可比实例的实际成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整;

④ 求取比较价值。

## 2、收益法

(1) 定义: 收益法是预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 测算步骤:

① 选用报酬资本化法, 并选用持有加转售模式;

② 有效毛收入按出租型求取;

③ 采用市场租金求取有效毛收入, 进而求取净收益;

④ 选用适当的报酬率或资本化率;

⑤ 利用持有加转售的收益法公式求得估价对象的收益价值。

## 3、估价技术路线

(1) 运用比较法求取估价对象比较价值;

(2) 运用收益法求取估价对象收益价值;

(3) 综合确定估价对象市场价值。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的, 遵循估价原则, 按照国家有关房地产估价规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用适当的估价方法评估得到估价对象于价值时点(2022年8月26日)在价值型和估价假设限制条件下的估价结果如下:





估价对象	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
山东省菏泽市巨野县佳信公馆（现为佳信国际公馆）12号楼1单元3401室及D47车位房地产	第33层/37层	153.67	6891	105.89
房地产总价大写：人民币壹佰零伍万捌仟玖佰元整。 备注：车位价值已包含在主房价值中，特请报告使用人注意。				

